

Comune di CORNO DI ROSAZZO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



(CENTRO PER CAVALLI)

PRONUNCIA

**SU RISERVE REGIONALI
SU PARERE DI SOPRINTENDENZA**

INDICE

A) PREMESSA	3
B) RISERVE REGIONALI:	
R 1) SOSTENIBILITÀ DELLE PREVISIONI	5
R 2) NORMATIVA	11
C) PARERE DI SOPRINTENDENZA:	
C 1) SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA	14

A) PREMESSA.

Il Comune di Corno di Rosazzo ha adottato il 15 4 2015 la variante 26 di piano regolatore generale comunale, avente ad oggetto la costituzione di un centro per cavalli.

La variante è stata oggetto di riserve regionali e di parere di Soprintendenza.

Questo documento è pronuncia sulle riserve regionali e sul parere di Soprintendenza.

La pronuncia sulle riserve regionali e sul parere di Soprintendenza costituisce anche integrazione delle motivazioni della variante, essendo che l'adozione, pur se suscettibile di produrre direttamente alcuni effetti, costituisce elemento di un atto complesso, e l'integrazione delle motivazioni è pertanto possibile fino a quando il procedimento non sia concluso con l'approvazione generale (Consiglio di Stato, Adunanza plenaria, 2 4 1984, n. 7).

Analogamente l'istruttoria sulle riserve regionali e sul parere di Soprintendenza è da leggersi all'occorrenza anche come modifica e integrazione della relazione della variante.

B) RISERVE REGIONALI.

R 1) SOSTENIBILITÀ DELLE PREVISIONI.

R 1.1) ISTRUTTORIA.

La sostenibilità in termini di carico urbanistico e carico infrastrutturale è oggettivamente elemento rilevante ai fini di una valutazione completa della proposta.

L'insediamento fondamentale è un insediamento agricolo, integrato con funzioni sportive e ricreative con l'uso di cavalli.

Il numero di unità di bestiame adulto (UBA) massimo previsto dalla variante, 40 (35 + 5) a pieno regime, è quello che nel caso permette di gestire l'attività agricola e sportiva efficientemente ed economicamente.

Gli spazi per cavalli sono normati mediante un regolamento approvato con decreto del presidente della Regione, il 127/2015.

Questo prevede, tra l'altro, che:

- a)** occorre assicurare ai cavalli un riparo;
- b)** i *box* devono avere una misura minima di metri 3 x 3, e per cavalli di taglia grande andrebbero adottate misure maggiori, con corridoi ampi da consentire un accesso comodo e sicuro;
- c)** il tetto deve essere posto ad un'altezza tale da permettere adeguata ventilazione e comunque non inferiore a metri 3.

Già i *box* per 35 cavalli, considerata una misura lorda necessaria o di poco superiore al minimo, m² 13 (m 3,5.. x 3,5..), e i corridoi della larghezza di m 3,5. per permettere l'incrocio comodo e sicuro di due cavalli in direzioni opposte, impegnerebbero a pieno circa m² 900.

A questi sono da aggiungersi:

- a)** maneggio di m 20 x 40, e tondino coperto, del raggio di metri 10, per circa complessivi m² 1.150;
- b)** opere di servizio: fienile, deposito di attrezzi, mangimi, truciolare o paglia per lettiere, per circa m² 400, sviluppati su un piano alto circa il doppio di un piano di abitazione;
- c)** servizi per gli utenti, compresa *club house*, e comprese anche camere per utenti del centro per cavalli, per circa m² 300, sviluppati su uno o due piani;
- d)** abitazione dell'imprenditore agricolo professionale e per custodia, per circa m² 150.

Qui la variante già prevede una superficie utile massima di m² 200.

L'opera potrebbe svilupparsi su uno o due piani;

- e)** deposito per mezzi e attrezzi per attività agricola: compresi nella misura di cui alla lettera b), con la specificazione ivi riportata;
- f)** locali per agriturismo: comprensibili anche nelle misure di cui alle lettere c) e g);
- g)** locali per vendita diretta di prodotti agricoli, per circa m² 150;
- h)** fattoria didattica, compreso piccolo allevamento: comprensibile nella misura dei *box* per cavalli, ipotizzandosi la fattoria didattica occupare una piccola parte dei circa m² 900.

La superficie coperta risultante dai dati sopra esposti è di circa m² 3.050.

Il rapporto di copertura previsto dalla variante, di m^2/m^2 0,1, su una superficie fondiaria di circa ettari 3,33, produce una superficie coperta di circa m^2 3.330. La differenza rispetto al dato totale più sopra esposto è di m^2 280, che, meno del 10% dell'indice già previsto, può ritenersi un franco necessario, sia per opere di dimensione lievemente maggiore, sia per più opere di servizio, sia per imprevisti.

Il carico giornaliero di persone a piano pieno può essere così stimato:

a) addetti: 5;

b) utenti e visitatori continuativi: 5 - 15.

Gli utenti e i visitatori continuativi possono variare secondo i giorni della settimana, feriali o festivi, e secondo la stagione.

c) utenti e visitatori occasionali, come cavalieri, familiari, spettatori di eventi, persone di passaggio: 30 - 50.

Qui è da considerarsi che parte degli spettatori di eventi e delle persone di passaggio possono arrivare in bicicletta.

La variante prevede comunque una superficie utile massima dei servizi per gli utenti, compresa *club house*, di m^2 300.

Alla fine il numero di visitatori continuativi più utenti e visitatori occasionali è congruo con la capienza dei servizi.

d) totale di addetti, utenti e visitatori: 40 - 70.

Consideratosi 1 veicolo per ogni 2 persone, può calcolarsi un numero giornaliero di 20 - 35 veicoli.

Il traffico di attuale è di mezzi agricoli, per la conduzione dei fondi, e di rari passanti da Corno all'abbazia di Rosazzo, per circa 40 - 50 veicoli al giorno.

Il totale generale che ne risulta è di veicoli 60 - 85.

Distribuiti in 8 ore si avrebbero 7,5 - 10,5 veicoli all'ora.

I veicoli pesanti per il centro per cavalli possono essere stimati 2 al mese, per fornitura di fieno, mangime, truciolare o paglia per lettiera e ritiro di letame.

La strada di arrivo da Corno di Rosazzo capoluogo è larga circa metri 5, e permette, sia pure con cautela, il passaggio di 2 veicoli in senso di marcia opposto.

Per le reti tecnologiche:

a) l'acqua, servente per persone, abbeveraggio di cavalli, irrigazione e pulizie, può essere fornita mediante il prolungamento da parte del consorzio di acquedotto locale (Poiana) da una linea esistente a nord ovest, presso la così detta Casa del Bosco, distante circa metri 300;

b) i reflui da servizi igienici possono essere smaltiti mediante scarico sul suolo, conformemente alle norme di settore statali e regionali.

Le deiezioni dei cavalli possono essere stoccate in concimaia e poi cedute a terzi che le utilizzano come ammendante agricolo.

Le urine sono in gran parte prodotte in lettiera, che le assorbe restando solida e venendo poi portata in concimaia.

La poca urina prodotta sui *paddock* viene assorbita negli strati superficiali del suolo.

- c) l'energia elettrica può essere fornita mediante una linea nuova derivata dal centro abitato di Corno capoluogo.
Peraltro una quota di energia può essere prodotta da impianti fotovoltaici sui tetti del centro per cavalli;
- d) il gas, se necessario, può essere approvvigionato mediante bomboloni, posti in posizione e con le misure di sicurezza;
- e) il telefono può essere derivato da una linea esistente sulla strada per Corno capoluogo.
- f) Il servizio può essere anche coperto mediante telefonia mobile;
- g) l'illuminazione esterna sarà prevista all'ingresso e all'interno dell'insediamento secondo le necessità.

Gli obiettivi di tutela dell'ambiente e del paesaggio sono perseguiti mediante il limite di superficie coperta, come visto congruo con il minimo necessario per un impianto efficiente, con il limite di altezza, di cui si dirà più oltre, e con la previsione di un piano attuativo, che permette di controllare e disciplinare puntualmente l'organizzazione dell'insediamento e la dislocazione delle diverse funzioni.

Ma soprattutto la variante prevede che il piano attuativo definisca le caratteristiche delle opere e le mitigazioni paesaggistiche, e che in ogni caso:

- a) gli edifici in genere siano armonizzati con il paesaggio e l'edilizia tipica storica rurale friulana.
Da ciò consegue la tutela del paesaggio in termini di forme, materiali e colori dell'opera;
- b) il maneggio e/o tondino coperto e i *box* per cavalli siano realizzati preminentemente di legno, con tetto e manto preminentemente a falde, e manto di similcoppo di colore rosso laterizio con finitura opaca.
Il legno specialmente in uno spazio di campagna è di per sé materiale compatibile, gradevole e appropriato in quel contesto;
- c) l'abitazione dell'imprenditore agricolo professionale o per custodia sia realizzato con tetto preminentemente a falda inclinata, e manto di laterizio, elementi conformi alla tradizione;
- d) siano vietati impianti fotovoltaici a terra.
Ciò evita rischio di occupare terreno con impianti che per geometria, composizione, materiali e colori contrastino con l'armonia dei luoghi;
- e) preveda la piantagione di alberi e arbusti di specie autoctone, in una certa misura minima e con una certa disposizione, tale che uno spazio ora spoglio, pur se alla fine parzialmente edificato, al massimo per un decimo, sia comunque arredato e arricchito di verde in elevazione;
- f) preveda una limitazione delle superfici coperte di sabbia o materia simile.
Questo eviterà di avere spazi rilevanti che, pur liberi, in quanto privi erba potrebbero produrre una sia pur lieve dissonanza visiva;
- g) preveda che i parcheggi siano ombreggiati: ulteriore verde in elevazione;
- h) preveda recintazione di legno e/o ferro e/o verde, tutti materiali, specie il legno e il verde, ma anche il ferro, che si integrano per natura o per lavorazione nell'ambiente agrario;
- i) preveda l'interramento di linee elettriche e telefoniche interne.

La veduta verso il cielo sarà così libera da elementi anche di modesta consistenza.

Sugli argomenti di cui alle lettere a) e b) si ritornerà più oltre, trattandosi della riserva R 2.

Per quanto riguarda l'ambiente in generale, è da segnalarsi che la variante prevede che il piano attuativo:

a) definisca il sistema di smaltimento delle acque reflue.

Sul punto la normativa, in particolare il decreto legislativo 152/2006, è rigoroso, e assicura il rispetto sia verso gli abitati che verso il terreno.

Le acque saponate (da cucina, da lavandini) potranno essere convogliate ad una vasca condensagrassi, e da qui a una vasca *Imhoff*.

Le acque in uscita dalla vasca *Imhoff* potranno essere disperse sul suolo mediante sub-irrigazione, o a loro volta mandate a un impianto di ulteriore raffinazione mediante vegetazione (fitodepurazione).

Sul punto vale la pena di segnalare che all'interno del centro per cavalli o al suo contorno non vi sono corsi d'acqua pubblici, elementi particolarmente sensibili;

b) preveda che i parcheggi siano permeabili.

Questa circostanza fa sì che l'incidenza sulla traspirazione e produzione del suolo sia limitata;

c) sia soggetto al parere dell'azienda per l'assistenza sanitaria.

Questa circostanza tutela soprattutto gli insediamenti abitativi, sia pure distanti, ma in generale tutela il territorio per tutto ciò che potrebbe essere offensivo dal punto di vista igienico-sanitario in senso ampio.

Per gli aspetti di valorizzazione del territorio, pur se evidente, vale la pena di ricordare che il patrimonio naturale e paesaggistico di buona parte del Friuli è in generale poco conosciuto, e che la frequentazione a piedi o a cavallo è un sistema appropriato per promuovere la conoscenza e la fruizione.

A cavallo l'andatura è comunque lenta, e ciò permette di fissare il territorio per un giusto tempo e da punti di vista che cambiano lentamente e offrono un quadro completo e non fuggibile.

Per giunta la vista da cavallo è vista dall'alto, circostanza che permette di apprezzare lo spazio in lontananza, oltre le colture ordinarie e oltre siepi e arbusti.

Il rumore che produce il cavallo poi è anche suggestivo, e la vista stessa di cavallo e cavaliere diventa un momento di curiosità e attrattiva.

In aggiunta la variante prevede che la realizzazione di opere e scavi di profondità superiore a centimetri 50 sia soggetta al parere della Soprintendenza archeologia.

A fronte del ricco patrimonio archeologico della regione e della sua scarsa messa in luce e conoscenza, il ritrovamento e la conseguente tutela di materiali e specialmente di strutture antiche sarebbero motivo di ulteriore attrazione per questo territorio.

Su questo argomento si ritornerà più oltre, trattandosi del parere della Soprintendenza archeologia.

Per quanto riguarda le altezze può considerarsi quanto segue.

L'altezza di tettoie per cavalli, prevista dalla variante adottata in Area libera da edifici di metri 3,8, è congrua con i principi di sicurezza.

Le opere che maggiormente richiedono altezza sono il maneggio e il tondino coperto per cavalli.

Posto che le opere sono previste di legno, con tetto preminentemente a falde e manto di similcoppo di colore rosso laterizio con finitura opaca, e quindi di materiale, forme e colori compatibili con la tradizione e l'ambiente agrario, vi è l'opportunità anche per maggiore sicurezza di cavalieri e comodità di spettatori in un'eventuale tribunetta che l'altezza interna sia di circa metri 6.

A ciò aggiungasi che il tetto può essere realizzato con struttura di legno lamellare, la cui altezza può arrivare a metri 0,8, e può determinare una corrispondente più alta quota del tavolato.

Considerandosi un margine per sicurezza o per altri motivi, compresa quota di terreno interna superiore alla quota esterna, di altri metri 0,7, l'altezza totale dell'intradosso è opportuno che sia ammessa di almeno metri 7,5.

Assumendosi che le falde abbiano pendenza inferiore al 45 per cento e che, come previsto dalla legge regionale 19/2009 e dal decreto regionale 18/2012, che l'altezza dell'edificio si misura fino alla linea retta orizzontale che interseca il solaio di copertura, e che quindi il così detto timpano sia escluso dal computo, il limite di altezza può dunque essere ridotto a metri 7,5.

L'abitazione dell'imprenditore agricolo professionale o del custode, i depositi, la *club house* e edifici altri possono essere limitanti a un'altezza di metri 6,5, congrua con un'ipotesi di costruzione su due piani che non siano semplicemente il minimo di legge, ma abbiano buone caratteristiche di fruibilità, o con un'ipotesi di costruzione su un piano unico, ma alto, di edifici in cui debbano depositarsi materiali, mezzi e attrezzature.

L'altezza di metri 6,5, e anche quella di metri 7,5 per maneggio e tondino coperto, è compatibile e anche inferiore all'altezza degli alberi più comuni, di cui molti sono al contorno e molti altri sono previsti piantati, e sono capaci di occultare o mitigare le opere.

Riducendosi l'altezza nelle norme di attuazione, può anche sopprimersi il limite di flessibilità che ne avrebbe permesso un incremento fino al 20%.

Il volume (geometrico) necessario al nuovo impianto è quello che deriva dalla moltiplicazione della superficie coperta per l'altezza.

Posto che la superficie coperta per un verso è necessaria per quanto indicato più sopra, e per altro verso è sostenibile per quanto considerato in ordine a carico urbanistico, reti tecnologiche, caratteristiche delle opere, ambiente e anche o soprattutto altezze, il volume è correlativamente sostenibile.

Di più: già il bosco esistente a ovest e il vigneto esistente a est di fatto chiuderanno o mitigheranno la vista delle opere fin tanto che non si sarà arrivati sulla strada da Corno in loro corrispondenza.

R 1.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di variante, capitolo **B**):

a) al paragrafo **B 2)** (NORME DI ATTUAZIONE), articolo **27 BIS** inserito, comma **3**, lettera **c)**, il punto **1)** è sostituito con i seguenti:

«1) in genere: m 6,5;

1a) maneggio e tondino coperto: m 7,5;»;

b) al paragrafo **B 4)** (OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ), capitolo **1** inserito, paragrafo **1.3**, comma **4**, la lettera **b)** è sostituita con la seguente:

«b) l'altezza non è incrementabile.».

R 2) NORMATIVA.

R 2.1) ISTRUTTORIA.

A) COMMA 1.

La previsione di funzione «turistica» può essere stralciata e sostituita con «sportiva»;

B) COMMA 4, a), 1.

Per l'armonizzazione con il paesaggio e l'edilizia tipica storica rurale friulana, già prevista da piano attuativo, può farsi riferimento alle prescrizioni tipologiche già previste dal piano regolatore generale comunale nelle norme di attuazione, articolo 10, comma 10, 11, 12, 13, 14, 15, con le seguenti particolarità o eccezioni:

a) per il comma 11: alcuni edifici, specie quelli per cavalli e in genere i rustici, possono avere per loro caratteristica lati aperti, con soli pilastri ed eventuali barriere.

Questo non richiede specificazioni normative;

b) per il comma 12: i materiali e le tecniche disponibili oggi possono riprodurre l'effetto di intonaco di malta di calce o idraulica.

La previsione che l'intonaco sia di malta di calce o idraulica è ragionevole dove trattasi di intervenire su edifici o presso edifici che hanno quella caratteristica.

Qui, in un insediamento nuovo, la differenza di finitura è impercettibile, e l'effetto visivo può essere prodotto anche con impasto di altro materiale, sempre con i colori della tradizione.

Resta salva la possibilità di realizzare edifici o parti di edifici di legno a vista;

c) per il comma 13: i serramenti di edifici in genere, e specie per quelli dove passano cavalli e mezzi o materiali, è opportuno che possano essere rinforzati o avere i telai realizzati con elementi metallici;

d) per il comma 15: le recinzioni sono previste di legno e/o ferro e/o verde.

La previsione può essere soppressa, precisandosi nel richiamo all'articolo 10 la possibilità anche di verde.

C) COMMA 5.

Per i termini del parere della Soprintendenza, da rendersi in sede di valutazione del piano attuativo, può farsi riferimento alla legge.

Nello stesso tempo il limite di flessibilità relativo al parere della soprintendenza per i beni archeologici può essere soppresso.

R 2.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di variante, capitolo **B)**:

a) al paragrafo **B 2)** (NORME DI ATTUAZIONE), articolo **27 BIS** inserito:

- 1) al comma 1, la parola «turistiche» è sostituita con la seguente:
«sportive»;
- 2) al comma 4:
 - 2.1) alla lettera a), punto 1), dopo il periodo 1° (gli edifici in genere...) è inserito il periodo seguente: «In particolare sono rispettate le prescrizioni tipologiche già previste all'articolo 10, commi 10, 11, 12, 13, 14 e 15, con le seguenti eccezioni o particolarità:
 - 1.1) per edifici resta salva la possibilità di finitura esterna con impasto diverso da malta di calce o idraulica, purché sia prodotto un effetto visivo simile a quello della malta di calce o idraulica, sempre con le tinte o tonalità già previste.
Resta salva anche la possibilità di realizzazione di edifici o di parti di edifici di legno a vista;
 - 1.2) su edifici per cavalli e in genere per i rustici resta salva la possibilità di realizzazione dei telai dei serramenti di metallo;
 - 1.3) le recinzioni possono essere anche di o con verde.»;il periodo 3° (Sono vietate le ...) è mandato a capo;
 - 2.2) la lettera f) è soppressa;
- 3) al comma 5, il periodo 3° (Decorso inutilmente il termine ...) è sostituito con il seguente:
«Per i termini e le conseguenze del loro decorso per il parere della Soprintendenza archeologia valgono le previsioni di legge.»;
- b) al paragrafo **B 4)** (OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ), capitolo 1 inserito, paragrafo 1.3 inserito, il comma 6 è soppresso.

C) PARERE DI SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA.

C 1) SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA.

Protocollo di uscita n. 5194 d. 15 6 2015.

C 1.1) ISTRUTTORIA.

La previsione di assoggettamento della realizzazione di opere e di scavi già contenuta nella variante adottata può essere sostituita con altra conforme al parere della Soprintendenza archeologia.

Altre aree del territorio comunale non sono oggetto di questa variante.

La realizzazione di una carta del rischio archeologico del territorio comunale con una recensione sistematica con relativa perimetrazione delle aree di interesse archeologico potrà essere valutata in occasione della redazione di una variante futura.

C 1.2) PRONUNCIA.

Nel fascicolo di variante, capitolo **B**), paragrafo **B 2)** (NORME DI ATTUAZIONE), articolo **27 BIS** inserito, comma **5**, i periodi **1°** e **2°** sono sostituiti con il seguente:

«A tutela di eventuali resti pertinenti all'insediamento antico di Casa Zucchia ancora conservati nel terreno, tutti gli interventi che prevedano lavori di scavo che scendano al di sotto dei 40 cm di profondità laddove in passato non siano già state realizzate opere che possano aver modificato il sottosuolo e l'eventuale deposito sepolto sono soggetti a parere della Soprintendenza archeologia, a cui va inviato uno stralcio del progetto comprendente planimetrie e sezioni.».